

Tribunale Ordinario di Monza – Sezione 4^a civile

* * *

Causa iscritta al n R.G. 1624 / 2024

Giudice: Dott. ssa Ancona Ethel Matilde

* * *

tra le parti

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] GROSETTA, C. [REDACTED]
[REDACTED] DAMO PIRELLA

contro

[REDACTED] e [REDACTED] ASSICURAZIONE

INTEGRAZIONE
ELABORATO PERITALE



INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE R.G. 16240/ 2024

Il sottoscritto Arch. Stefano BALCONI, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Monza e Brianza al n° 1473, Consulente Tecnico del Tribunale di Monza al n. 79/2010, come da disposizione del Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Ancona Ethel Matilde del 22-01-2026 provvede a trasmettere integrazione del quesito.



QUESITO

“

indichi il CTU il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia alla luce del documentato contratto di locazione in essere sottoscritto anticipatamente rispetto all'attuale procedura e avente scadenza al 31.05.2028

”

Al fine di poter rispondere compiutamente al quesito, si è previsto di procedere con nuova valutazione del bene utilizzando come metodo di stima la “capitalizzazione diretta” dei redditi generati dall'immobile.

Il metodo di stima per capitalizzazione diretta è un procedimento di tipo reddituale utilizzato per determinare il valore di mercato di immobili che producono reddito, tra cui gli immobili residenziali concessi in locazione, assumendo condizioni di ordinarietà e stabilità del flusso reddituale.

Descrizione del metodo

Il metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un immobile è funzione della sua capacità di generare un reddito nel futuro, capitalizzato a un saggio che rifletta il rendimento richiesto dal mercato per investimenti aventi caratteristiche analoghe.

La relazione fondamentale è espressa dalla formula:

$$V = \frac{R}{i}$$

dove:

- V = valore di mercato dell'immobile;
- R = reddito annuo capitalizzabile;
- i = saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito netto (R)

Reddito annuo fornito dal contratto di locazione pari a € 6.000,00

Il reddito deve rappresentare una condizione ordinaria e stabilizzata, escludendo componenti straordinarie o temporanee.

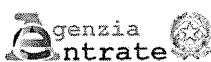


Determinazione del saggio di capitalizzazione (i)

Il saggio di capitalizzazione esprime il rendimento annuo richiesto dal mercato per immobili residenziali comparabili e tiene conto di:

- livello di rischio dell'investimento;
- ubicazione e qualità del contesto urbano;
- caratteristiche tipologiche e stato manutentivo dell'immobile;
- durata e affidabilità dei contratti di locazione;
- liquidità del mercato immobiliare di riferimento.

Il saggio è stato desunto dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e riferito al primo semestre 2025 (NB ultimo dato disponibile)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PADERNO DUGNANO

Fascia/zona: Periferica/INCIRANO,%20CALDERARA,%20CASSINA%20AMATA,%20VILLAGGIO%20AMBROSIANO,%20TANGENZIALE

Codice zona: D1

Microzona: 1

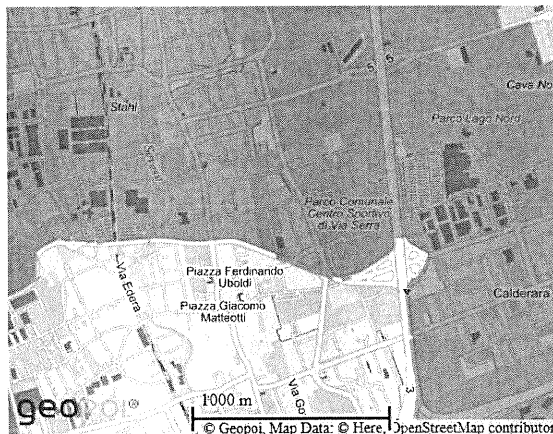
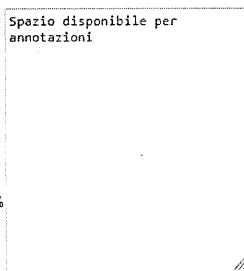
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2250	3000	L	8,8	11,5	L
Abitazioni civili	Normale	1600	2200	L	6,4	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1650	L	5,5	6,3	L
Box	Normale	850	1400	L	3,8	6	L
Ville e Villini	Normale	1600	2050	L	5,5	7,8	L
Ville e Villini	Ottimo	2100	2700	L	7,9	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Ambito di applicazione e limiti

Il metodo della capitalizzazione diretta è particolarmente indicato per:

- immobili residenziali stabilmente locati;
- mercati caratterizzati da canoni e rendimenti relativamente costanti nel tempo.



Conclusioni

Il metodo di capitalizzazione diretta consente una stima coerente con la logica dell'investitore immobiliare, purché il reddito assunto sia ordinario e rappresentativo e il saggio di capitalizzazione sia correttamente desunto dal mercato di riferimento, garantendo così attendibilità e confrontabilità del valore stimato.

Calcolo analitico del valore dell'immobile

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/ mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo Economico	Normale	1300	1650	L	5,5	6,3	L

Valore medio di Mercato (€/mq)	€ 1.475,00
Valore medio locazione (€/ mq x mese)	5,9
Valore medio locazione (€/ mq annuo)	70,8
Tasso di capitalizzazione	4,8 %
Canone annuo da contratto	€ 6.000,00
Valore immobile	€ 125.000,00
Valore di stima immobile al 26-05-2025	€ 119.919,12
Scostamento	4,237 %

Osservazioni alla bozza di CTU pervenuti a mezzo PEC dall'Avv. Vismara in data 22-02-2026

Egregio Architetto,

con riferimento alla bozza di integrazione da Lei trasmessa formulo la seguenti brevi osservazioni.

ARCHITETTURA E INTERIOR DESIGN – CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI MONZA N. 79/2010



L'istanza di integrazione era stata formulata al Giudice del sottoscritto procuratore di parte attrice affinché si tenesse "conto della presenza del contratto di locazione registrato in data anteriore alla presente causa" e, conseguentemente si determinasse "l'eventuale riduzione di valore da considerare in caso di vendita da parte del Tribunale".

Ed è tale istanza e considerazione su cui il Giudice si è pronunciato accogliendola e disponendo l'integrazione alla scorsa udienza del 22 gennaio.

A ciò si aggiunga anche che nella vendita in asta in sede di giudizio di divisione non è applicata alcuna riduzione sul prezzo di vendita determinato dall'esperto stimatore né si applica la c.d. offerta minima di cui all'art. 571 comma 2 cpc. (riduzione di 1/4 del prezzo base).

È infatti noto che si approssimano alle vendite giudiziali non solo soggetti interessati ad effettuare un investimento immobiliare (per cui l'incasso di un canone potrebbe costituire un quid pluris) ma anche e principalmente chi è alla ricerca di un immobile per uso personale proprio o di propri congiunti prossimi, per cui è fondamentale che l'immobile sia libero o comunque liberabile all'esito della vendita con gli strumenti previsti, perdendo altrimenti appetibilità e, di conseguenza, potenziali interessati all'acquisto.

Per cui, nel caso in cui l'immobile sia occupato con contratto di locazione opponibile si deve verificare non solo il possibile rendimento dell'investimento ma, tenuto conto della tipologia e caratteristiche dell'immobile, della zona ecc., anche l'eventuale minore appetibilità dello stesso e quindi la riduzione del valore di vendita tenuto conto sia della durata residua del contratto (più lunga è la scadenza, maggiore è la svalutazione, poiché l'aggiudicatario dovrà attendere più a lungo per la disponibilità) sia dell'entità del canone di locazione (un canone di locazione molto basso rispetto ai prezzi di mercato riduce drasticamente il valore dell'immobile) che dell'affidabilità dell'inquilino allo stato attuale con il rischio di eventuale morosità.

Ciò anche in considerazione delle analoghe valutazioni che sono richieste generalmente all'esperto stimatore anche presso il Tribunale di Monza in sede di nomina contestuale al decreto di cui all'art. 569 cpc laddove al perito, tra l'altro, è chiesto di "13) determinare il valore dell'immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 568 c.p.c. procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile e lo stato di possesso considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione registrati e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti anteriormente aventi data certa anteriore alla data di iscrizione dell'ipoteca o di trascrizione del pignoramento (Cass. Civ. n. 7776/2016) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corpo del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"



CONTRODEDUZIONE DEL CTU

Si evidenzia che la presenza di un canone di locazione “opponibile alla immediata vendita” non determina automaticamente, né in via necessaria, una riduzione del prezzo del bene. Tale assunto deve essere valutato in relazione alla natura, alla durata, alle condizioni contrattuali del rapporto locativo e, soprattutto, alla finalità dell’acquisto.

In particolare, qualora l’acquisizione dell’immobile sia effettuata a scopo di investimento, la sussistenza di un contratto di locazione in essere può costituire elemento di valorizzazione e non già di deprezzamento, in quanto consente all’acquirente di subentrare in un cespite già produttivo di reddito, con flusso finanziario immediatamente attivo e rischio di vacancy azzerato o significativamente ridotto. In tale prospettiva, il bene si configura come investimento a reddito (“income producing asset”), la cui appetibilità può risultare accresciuta in funzione della stabilità del conduttore, della congruità del canone rispetto ai valori di mercato e della durata residua del contratto.

Quanto ai richiami agli articoli 568, 569 e 571 c.p.c., nonché alla giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia di vendite forzate, si ritiene che gli stessi non siano pertinenti al caso di specie. Le disposizioni richiamate disciplinano infatti criteri e modalità di determinazione del prezzo nell’ambito delle procedure esecutive immobiliari, contesto giuridico e funzionale del tutto distinto da quello in esame. Nel caso in oggetto non si verte in ambito di procedura esecutiva, bensì in attività estimativa ordinaria finalizzata alla determinazione del valore di mercato del bene.

Allo scrivente è stato richiesto di determinare il valore dell’immobile, inteso — secondo la definizione universalmente accolta in ambito estimativo — quale “il prezzo più probabile al quale un immobile può essere compravenduto alla data della stima in un libero mercato, tra parti indipendenti, consapevoli e informate, che agiscono in modo prudente e senza costrizioni”. Tale valore rappresenta una stima oggettiva e realistica del bene in un determinato momento storico, fondata sull’analisi delle dinamiche di domanda e offerta, sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile e sulle condizioni economico-contrattuali che lo riguardano.

Ne consegue che l’eventuale incidenza del contratto di locazione sul valore dovrà essere valutata non in termini astratti o presuntivi, ma in concreto, verificando se esso si ponga in linea con i valori di mercato e con le logiche economiche proprie degli operatori, potendo in taluni casi determinare una riduzione del valore (ad esempio in presenza di canone incongruo o durata eccessivamente vincolante), e in altri casi costituire elemento neutro o addirittura migliorativo sotto il profilo reddituale e finanziario.

A tale scopo, e in parziale accoglimento dell’osservazione, si procede alla riduzione di valore mediante applicazione dei criteri CRIFF.

Canone mensile 500,00 €

Scadenza contratto d’affitto 31-05-2028

Mesi alla scadenza del contratto 27 x 500,00 € = 13.500,00 €

Valore immobile € 111.500,00



Lo scrivente tecnico ritiene di aver assolto il mandato ricevuto con la dovuta diligenza professionale, scienza e coscienza e rimane a disposizione per fornire chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Monza, 27-02-2026

Arch. Stefano Balconi

